

ÖSTRA SORGENFRI

BRANTEVIKSGATAN 10A



Erik Olsson



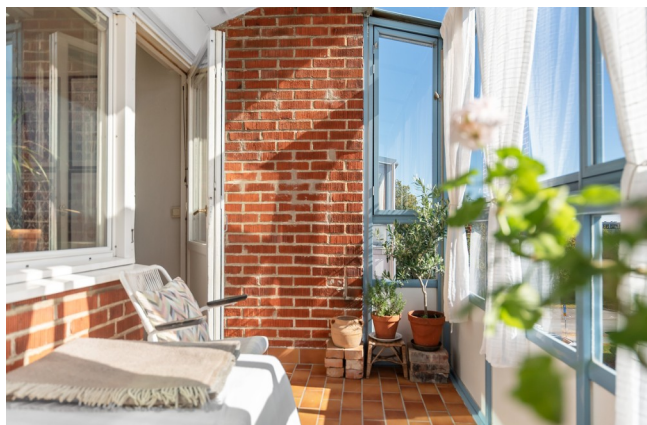
ÖSTRA SORGENFRI

Charmig
50-talspärla med
originaldetaljer och
inglasad
söderbalkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



50-talscharm
Originaldetaljer
Inglasad balkong
Högst upp i huset

VÄLKOMMEN TILL BRANTEVIKSGATAN 10A

Välkommen till denna välbevarade 50-talstvåa, en bostad med själ och karaktär! Här möts du av en tidstypisk charm där originalparkett och köksinredning i retrostil skapar en varm och inbjudande känsla. Ljuset flödar genom de generösa fönstren och förstärks ytterligare av den inglasade balkongen i söderläge ? en perfekt plats för både avkoppling och odling, med högt och fritt läge utan insyn.

Lägenheten erbjuder smart planerade ytor med gott om förvaring i flera inbyggda garderober. Här bor du bekvämt i en välskött förening som erbjuder uppskattade faciliteter såsom grönområden med grillplats, festlokal, gym och mycket mer.

Utanför porten väntar det populära grönområdet Gröningen med motionsspår, odlingsmöjligheter och härlig natur. Samtidigt har du närhet till matbutiker, mysiga restauranger och mycket goda kommunikationer. City når du enkelt med cykel på bara några minuter, perfekt för dig som vill ha både lugnet och stadspulsen inom räckhåll.

Föreningen har en låg skuldsättning på endast 1 386 kr/kvm, vilket bidrar till en stabil ekonomi och en trygg boendemiljö.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Marina Nilsson

073-140 52 74
marina.nilsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

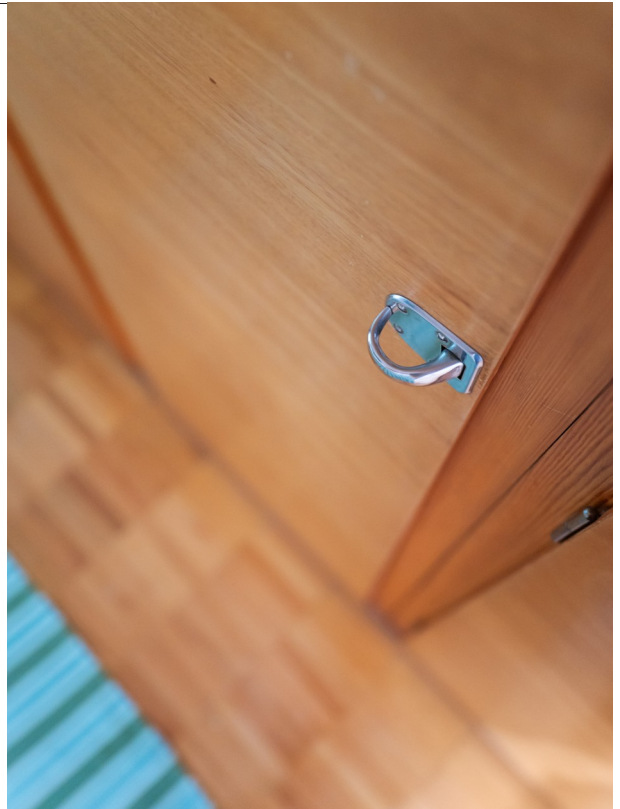
ADRESS:	Branteviksgatan 10A, 21441 Malmö
STORLEK:	60 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 229 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband. ca 3 884 kr/år (el: 2 600 kr/år, försäkring: 1 284 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	64
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,5212 %, andel av årsavgift 0,5212 %
BOSTADENS INDIREKTA	40 994 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-09-12. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	4 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Gunnebo i Malmö
NUVARANDE ÄGARE:	Ester Svensson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





BRANTEVIKSGATAN 10A

Bostaden präglas av
tidstypisk charm.







HALL

Originalparkett och vitmålade väggar. Fem platsbyggda garderober ger gott om plats för avhängning och förvaring.

KÖK

Originalparkett och vitmålade väggar. Köksinredning i original med ljust kakel ovan bänkskivan. Den maskinella utrustningen består av kombinerad kyl/frys, spis med ugn samt fläkt.

VARDAGSRUM

Originalparkett och vitmålade väggar. Från sovrummet nås bostadens inglasade balkong.

SOVRUM

Originalparkett och tapetserade väggar.

BADRUM

Klinkergolv och helkaklade väggar i vitt. Här finns wc, handfat, spegelskåp, badkar, handdukstork samt förvaringsskåp.

FÖRRÅD

Lägenhetsinnehavaren disponerar över ett källarförråd.

RENOVERINGAR

Varsamt renoverat ytskikt 2022-2024: målat vitt samt tapetsering av sovrum.





FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Gunnebo i Malmö
BYGGÅR:	1956
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	188
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-02-14
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	112 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB:s Bostadsrättsförening Gunnebo i Malmö köpte huset 1956. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2025-12-31. Det finns en hyresrättslokal och en bostadsrättslokal. Till föreningen hör Branteviksgatan 8,10,12,14 och 16. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas regelbundet med små procentsatser, för att undvika kraftiga höjningar enskilda år. Förvärvaren skall vara medlem i HSB innan den kan godkännas ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det tillkommer en medlemsavgift till HSB om 825 kronor för köparen. Är det två köpare så betalar den ena 825 kronor och den andra 525 kronor. Andelsavgiften om 500 kr/person och återbetalas vid utträde. Ansökan om medlemskap görs på www.hsb.se/malmo. Föreningens två gemensamma tvättstugor är belägna i källaren och utrustade med totalt fyra tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkskåp, ett torkrum och en mangel. I föreningen finns motionsrum/gym, festlokal, cykelrum och barnvagnsrum. Föreningen har en fin och grönskande innergård med tillgång till gemensamma utemöbler. Ett stort grönområde ligger i anslutning till fastigheten.
RENOVERINGAR:	1996 fogades delar av tegelfasaden om. 1999 byttes vattenstammar i kök och badrum. Samma år byttes samtliga fönster till 3-glas mot gården och 2-glas utöver det. Dessutom glasades samtliga balkonger in. 2003 installerades nya tvättmaskiner. 2004 målades trapphus, källargångar och samtliga barnvagnsrum. Dessutom sattes hänggrännor på samtliga balkonger upp. 2005 installerades nät i samtliga skorstenar. Samma år genomfördes en OVK-besiktning av ventilationen med godkänt resultat och centraldammsugare till tvättstugan i 14 A installerades samt tvättstugorna kaklades om. 2006 lades ny klinker i de trappor där det finns barnvagnsrum.

Dessutom byttes samtliga tvättmaskiner i tvättstugorna.
2007 byttes låssystem från nycklar till taggar och systemet kompletterades med porttelefoner.
2011 installerades postfack.
2012-2013 lades taket om.
2013 renoverades tvättstugan i 16 B.
2015 relinades avloppsstammar i kök och badrum.
2018 installerades nytt elektroniskt bokningssystem för tvättstugorna.
2019 utfördes fasadrenovering.
2020 sattes nytt staket upp och grindar vid parkeringsplatserna och OVK besiktning genomfördes.
2021 asfalterades parkeringsplatserna.
2022 byte till energieffektiv belysning i trapphus och tvättstugor
2023 byttes fjärrvärmecentralen i före detta pannrum.
2024 genomfördes byte av passersystemet på samtliga entréer.
2025 sanerades pannrummet och anläggningen uppgraderas.
Även uppgradering och uppfräschning av cykelparkeringen.
Föreningen har även planer kring underhåll och investeringar i infrastruktur för el. Ett planeringsarbete har påbörjats och detta väntas mynna ut i förslag för åtgärder under den kommande femårsperioden. Detta omfattar uppgradering av befintliga elinstallationer och stammar, men även anpassning till nya behov som t ex laddstationer vid parkering och eventuellt nya källor för energiproduktion och mätning. Inga vidare beslut tagna i dagsläget.
I övrigt följer föreningen en underhållsplan som uppdateras löpande.
All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.

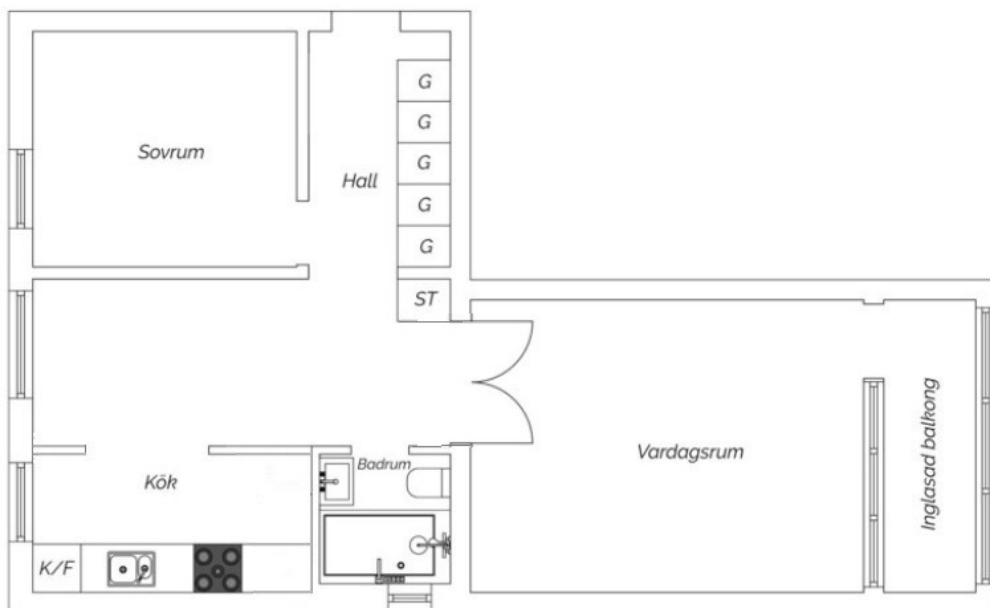
PARKERING:

I föreningen finns 44 parkeringsplatser och 7 MC-platser placerade mellan husen. Parkeringsplats kan hyras till en kostnad om ca 300 kr/månad och MC-plats kan hyras till en kostnad om ca 100 kr/månad. Kösystem tillämpas. I övrigt råder boendeparkering i området. För mer information se: www.malmo.se

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV via Tele2 och fiberoptiskt bredband via Ownit.

PLANRITNING



Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äкта) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren

och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anläta en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se